



REAL

Herkules Alle 30, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	6.375.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.571	Grund m2	680
Byggeår/ombygget	1938/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **148-1058**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

Salgsopstilling

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

CVR-nr. 38805568

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup

Tlf. 32572211 / 2770@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kastrup

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne bungalow, der er bygget i 1938 af gode materialer og har gennemgået en omhyggelig tilbygning. Huset byder nu på hele 115 kvadratmeter boligareal i stueetagen, hvor du straks vil blive mødt af en stor spise-stue. Denne åbner op til den lyse og rummelige dagligstue, som er placeret i tilbygningen. Herfra kan du nyde et helt fantastisk kig ud over den vestvendte have, der inviterer til afslapning og hygge.

Boligen rummer desuden to store værelser, der nemt kan indrettes som soveværelse eller kontor alt efter behov. Det moderne spisekøkken er lyst og indbydende med nedgang til kælderen, hvilket gør det praktisk for enhver familie. Stueetagen fuldendes af et pænt toilet med mulighed for at etablere bad.

Kælderen er veludnyttet og fremstår tør samt anvendelig med flere gode værelser, bryggers og et flot badeværelse. Hele huset er indflytningsklart og meget velholdt, hvilket gør det let at føle sig hjemme fra første dag.

Udenfor finder du en østvendt privat gårdhave perfekt til morgenkaffen samt en fuldstændig fantastisk vestvendt have med terrasse. Herfra har du både udsigt over Travbaneparkens grønne områder samt direkte adgang dertil.

Beliggenheden kunne ikke være bedre for børnefamilien; blot et stenkast fra Løjtegårdsskolen på en rolig villavej tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Velkommen til!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

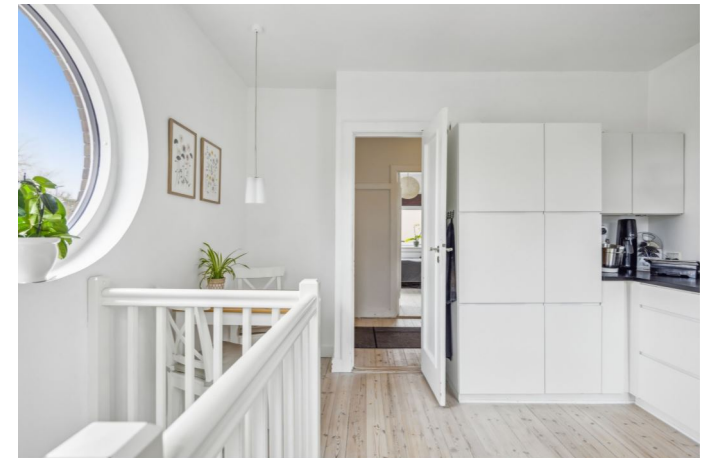
Dato: 29.04.2025



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

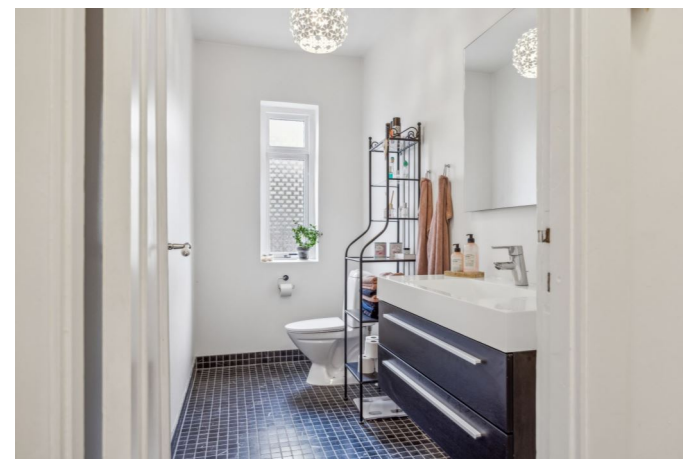
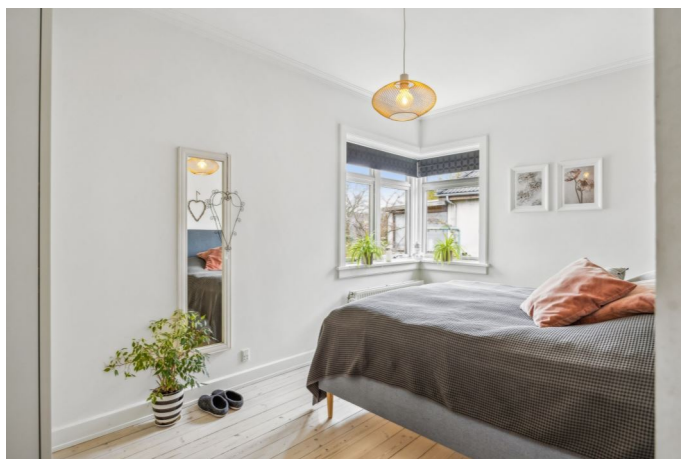
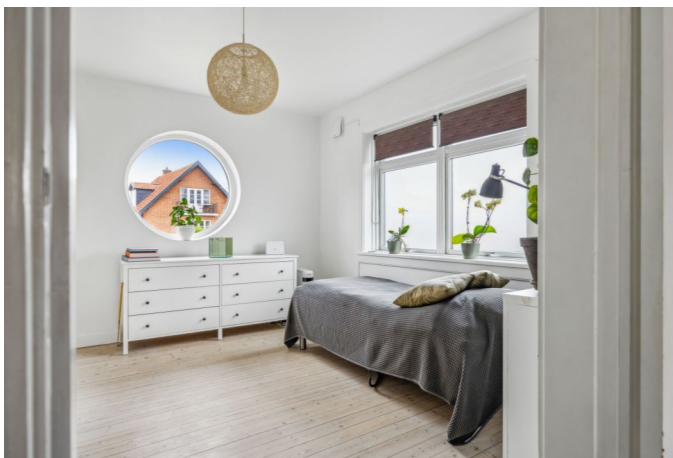
Dato: 29.04.2025



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

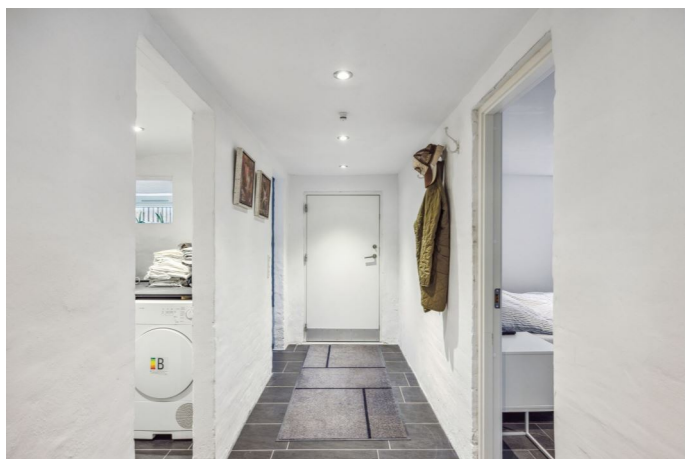
Dato: 29.04.2025



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

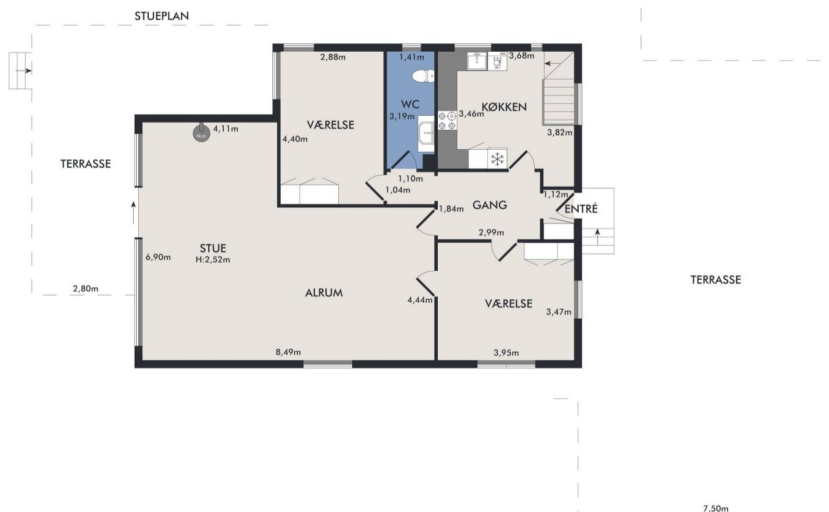
Dato: 29.04.2025



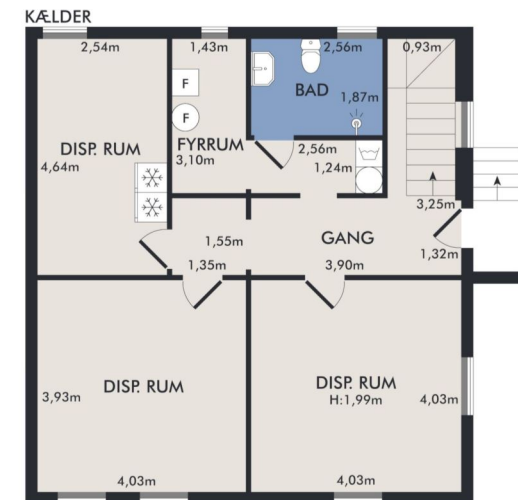
Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

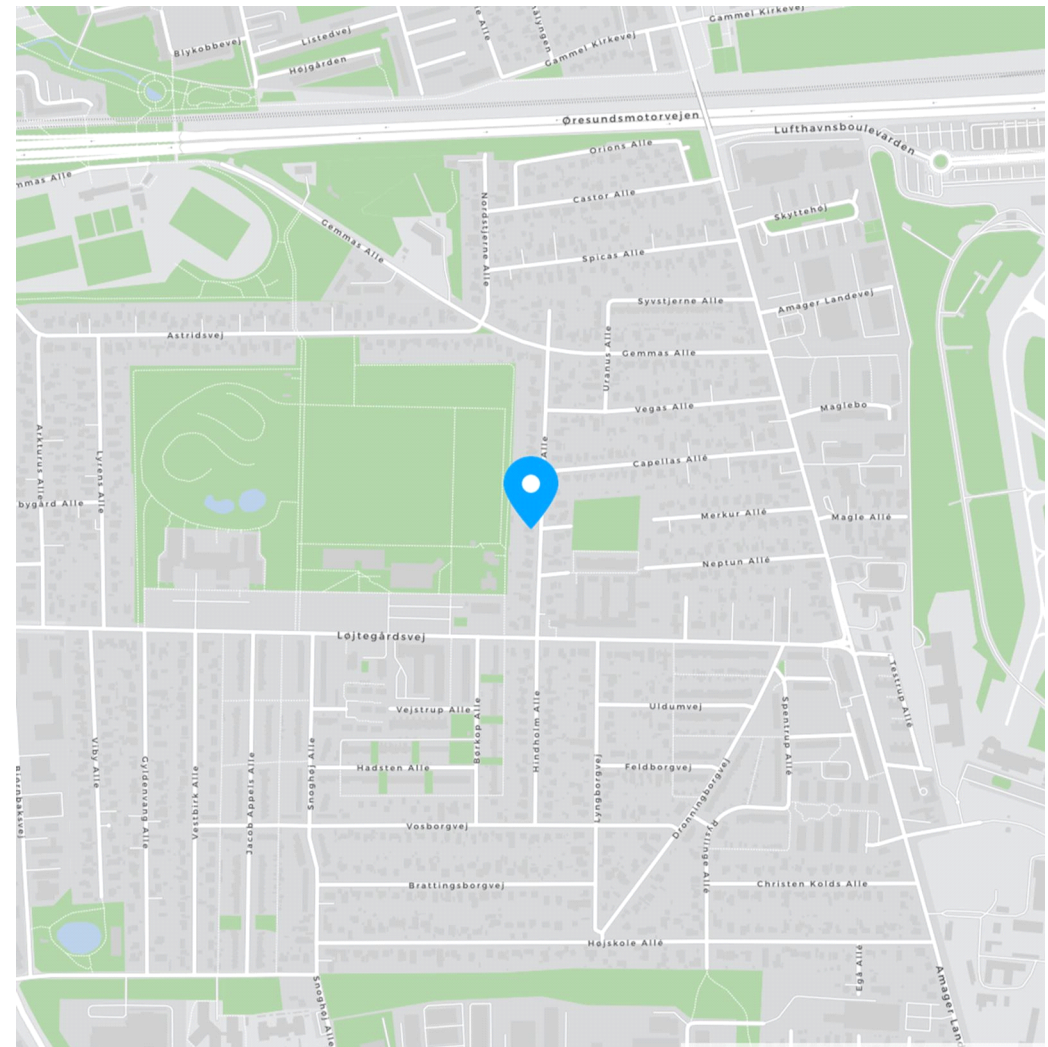
Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 fv Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2047537
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1938/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.366.000 kr.
Grundværdi:	4.264.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.292.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.411.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	680 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m ²
Kælderareal:	83 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.09.1900 - Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 16.11.1920 - Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 06.06.1922 - Dok om vej mv, bebyggelse
Nr. 4 lyst d. 03.06.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Nr. 5 lyst d. 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Lokalplan nr. 50 og byplanvedtægt nr. 30
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Løjtegårdens Villaby
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 21.893	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.375.000
Grundskyld	kr. 20.467	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.372
Husforsikring	kr. 5.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.150
Renovation	kr. 5.350	Ejerskiftegebyr	kr.	200
Skorstensfejning	kr. 644		kr.	
Grundejerforening	kr. 1.100	I alt	kr.	6.424.722
Rottebekæmpelse	kr. 103			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

54.848

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.152 md./ 421.827 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.914 md./ 346.966 år v/23,30%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.04.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Herkules Alle 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.375.000

Sagsnr.: 148-1058
Ejerudgift/md.: kr. 4.571

Dato: 29.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	2.271.741	2.303.133	2.292.406	DKK	2,4	75.885	23,00	3,05			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	216.119	223.329	219.492	DKK	2,3	14.039	24,75	3,44			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Gorenje
Kogeplade - Silverline
Emhætte - Siemens
Køleskab - AEG
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Bosch

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".